
The Good World



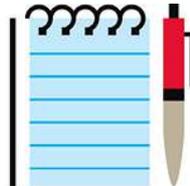
Ils peaufinent les pages de *The Good Life* pour votre plus grand plaisir (enfin, nous l'espérons).

ILLUSTRATIONS : LouLou & Tummie



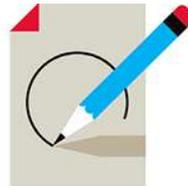
Daniel Jones
THE GOOD TV

Daniel Jones est photographe free lance depuis douze ans. Il réalise de nombreux reportages pour *The Daily Telegraph* et il est l'un des contributeurs réguliers du *Financial Times*. Habiter dans la banlieue londonienne lui permet de profiter de la ville, mais aussi des zones côtières d'East Anglia. Un vrai Anglais, en somme, toujours avide de grand air et... de pubs.



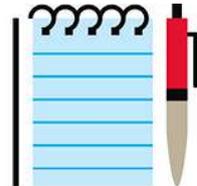
Myriam Détruy
THE GOOD SPACE
THE GOOD CHALLENGE

Un pied en France, l'autre en Autriche, Myriam est devenue journaliste scientifique en passant par le magazine d'astronomie *Ciel & Espace*. Elle aime retranscrire des informations complexes afin de les transmettre à un public le plus large possible, et montrer que la compréhension de la science n'est pas réservée aux Bac+12. Depuis l'Autriche, elle observe également l'actualité politique et économique du sud-est de l'Europe.



Parko Polo
THE GOOD BANG

Illustrateur sophistiqué le jour, Edward McGowan devient Parko Polo la nuit. Installé à Edimbourg, cet alter ego réalise des projets géométriques et rigolos pour le monde entier et dans différents univers : la presse, avec *The Telegraph* ou *The New York Times*, la pub, pour Google, Vodafone, HSBC, et encore plus. Son secret ? Il boit beaucoup de café !



Raphaël Chevrier
THE GOOD SPACE
THE GOOD SPEED

Après des études en sciences à l'université de Caen puis à l'université de Yale, aux Etats-Unis, Raphaël Chevrier présente une thèse de physique des noyaux exotiques au Commissariat à l'énergie atomique (CEA) en 2013. Passionné de vulgarisation scientifique, il débute au quotidien *Ouest-France*, et collabore depuis dix ans au magazine *Ciel & Espace* sur les questions d'astrophysique, de cosmologie et de missions spatiales.



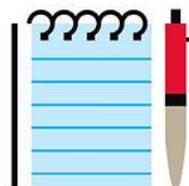
Chloé Consigny
THE GOOD BANG

Journaliste économique et financier, Chloé fait ses armes à New York, en 2008. Elle rejoint ensuite la rédaction de *Money Week – La Vie financière*, pour laquelle elle suit les marchés boursiers. Elle est aujourd'hui pigiste pour la presse économique. Urbaine optimiste à tendance très curieuse, elle arpente aussi les villes nord-américaines et européennes pour une grande collection de guides de voyages.



Susan Hunt Yule
THE GOOD SPACE
THE GOOD CHALLENGE #2

Susan vit à New York avec son chat abyssin, Edith. Depuis de nombreuses années, ses délicates illustrations sont régulièrement utilisées pour des contenus publicitaires, éditoriaux et multimédias. Elle réalise des *sketchbooks* qu'elle remplit consciencieusement, au rythme d'un dessin par jour, et collabore avec sa sœur jumelle, Dorothy A. Yule, pour créer des livres d'art édités par la maison d'édition de Dorothy, Left Coast Press.



Antoine Lorgnier
THE GOOD HIDEAWAY #2

Voilà près de vingt-cinq ans qu'il parcourt le monde, un appareil photo dans une main, un cahier de notes dans l'autre, afin de réaliser des sujets voyage, déco, gastronomie et design pour les magazines *Gala*, *Ideat* ou *Voyage de Luxe* et, maintenant, *The Good Life*. Une vie d'itinérance, riche en rencontres et en découvertes, qui l'entraîne le plus souvent possible vers l'Afrique, son continent de prédilection.



Gilles Mingasson
THE GOOD VINTAGE GETAWAY

Photographe français, Gilles s'est installé à Los Angeles, mais pas pour faire le paparazzi. Il travaille aux Etats-Unis, en Amérique latine et en Asie sur des reportages, des portraits et sur des projets personnels. Son travail sur les Latinos a été récompensé par un American Photography Award, et ses photos d'un village esquimau menacé par le réchauffement climatique ont été exposées à l'International Center of Photography, à New York.

Toujours plus haut



L'arrogance de la verticalité

Si les attaques du 11 septembre et les crises financière puis immobilière de 2008 ont ralenti le lancement de projets architecturaux de grande envergure, la construction de gratte-ciel semble bel et bien repartie. En Asie, au Moyen-Orient, en Amérique du Nord et même en Europe, de nouveaux projets sortent de terre à grand renfort de millions de dollars. Mais qu'est-ce qui fait encore courir les hommes vers des sommets ?

Par Chloé Consigny

Dépasser le kilomètre. Tel semble être le nouveau défi des bâtisseurs de gratte-ciel. Malgré le paradigme dominant de la ville verte, horizontale et connectée, des projets de gratte-ciel naissent aux quatre coins du globe, à l'instar de la Kingdom Tower de Djeddah, en Arabie saoudite, qui, dès 2018, culminera à 1 001 m. Une prouesse architecturale et technique qui relèguera au rang de vieilles pierres les gigantesques tours nord-américaines et asiatiques. Première explication chère aux urbanistes : l'injonction à « reconstruire la ville sur la ville ». Pas question donc, d'encourager l'étalement urbain en réalisant des zones pavillonnaires s'étendant à perte de vue en périphérie des centres urbains. Dans ce contexte, le gratte-ciel apparaît, pour les architectes et les promoteurs, comme une solution idéale. Reste qu'il est curieux d'observer que des gratte-ciel fleurissent parfois *ex nihilo*, à l'instar de ceux qui peuplent aujourd'hui les monarchies pétrolières. Très souvent, la tour est avant tout un élément hautement symbolique, porté par la puissance publique, pour asseoir l'image d'une ville moderne et économiquement prospère. Pour l'heure, c'est à Dubaï que se trouve la plus haute tour du monde : la Burj Khalifa, qui



culmine à 828 m. Achevé en 2010, ce gratte-ciel mixe usages résidentiels et espaces de bureaux. Au moment de sa construction, on parlait de prouesse technique et architecturale : la nouvelle tour des Emirats arabes unis dépassait de plusieurs centaines de mètres les réalisations chinoises et américaines. Mais la Burj Khalifa est aujourd'hui en passe d'être détrônée par deux projets d'envergure. D'une part, la ville irakienne de Bassora pourrait accueillir, en 2025, The Bride Tower 1, un bâtiment mixte imaginé par l'agence AMBS Architects et qui culminera à 1 152 m. D'ici là, c'est la Kingdom Tower de Djeddah, en Arabie saoudite, qui lui damera le pion. Une véritable fierté pour les promoteurs et architectes en charge du projet qui sont aujourd'hui à l'œuvre pour aménager l'ensemble du quartier : un vaste complexe

commercial flambant neuf, baptisé Kingdom City Mall, imaginé par l'agence d'architecture Design International. A l'origine de ce projet, un constat simple : le modèle de la tour et des espaces de loisirs alentours attire touristes et voyageurs : « Il faut bien avoir à l'esprit que la triple combinaison de la plus haute tour du monde, du plus grand centre commercial dans le monde et de la plus grande fontaine a permis de créer Downtown Dubai, un lieu aujourd'hui mondialement reconnu. Ce succès a induit une forte progression de la valeur des terrains. Ainsi, sur les traces du promoteur Emaar, la société économique de Djeddah a imaginé "Kingdom City". Un nouveau centre dont la conception a été largement inspirée par le bâti typique des environnements urbains denses. La formule utilisée est la même : un gratte-ciel, un lac artificiel et un immense centre commercial ▶



3 questions à Thierry Paquot

Philosophe de l'urbain, auteur de *Désastres urbains. Les villes meurent aussi*, éditions La Découverte.

The Good Life : *A l'origine, quelle est la fonction du gratte-ciel ?*

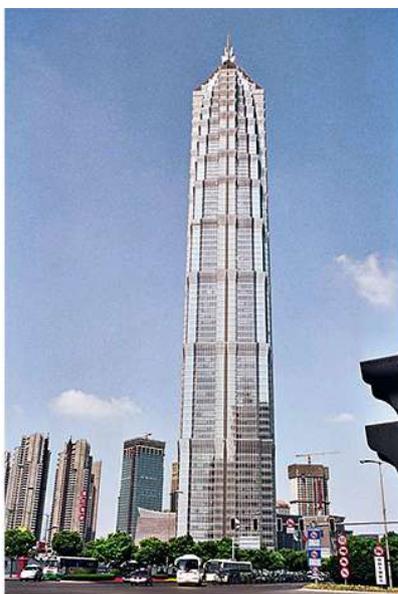
Thierry Paquot : Dès le début, le gratte-ciel est un objet spéculatif, et il a longtemps été l'apanage des assureurs, des banques et des médias. Plus la tour est haute, plus elle manifeste la richesse de son propriétaire. Avec l'invention du néon, en 1909, les entreprises peuvent afficher leur présence sur les façades. Au fil des ans, avec le développement de l'ascenseur, les programmes se diversifient : les tours comprennent des bureaux, des boutiques et des clubs privés. Il s'agit là d'une mixité d'usage et non d'occupants.

TGL : *De quelle façon s'est propagée la construction de gratte-ciel dans le monde ?*

T. P. : C'est aujourd'hui en Asie que les gratte-ciel sont le plus présents. Il s'agit à mon sens d'une revanche inconsciente sur les puissances économiques du xx^e siècle. Même chose dans les pays du Golfe, où le coût écologique de ces constructions est faramineux. Par exemple, en Arabie saoudite, le sable local ne permet pas la construction de tours. Il est donc importé d'Australie. C'est un message fort adressé au monde, montrant que rien n'est trop cher ni inaccessible pour eux.

TGL : *Quid des occupants de ces gratte-ciel ? Quel avenir pour ces constructions ?*

T. P. : L'être humain est foncièrement terrien et n'apprécie pas l'entassement. En témoigne le mouvement actuel en Chine. S'il est acquis, en Asie, que la ville moderne est une ville en hauteur, nous constatons aujourd'hui le développement des résidences secondaires chez les classes moyennes. L'idée est de s'échapper de la ville pour se mettre au vert. Seuls les systèmes autoritaires peuvent imposer la densification de l'habitat. De fait, dans la littérature et dans le cinéma, le gratte-ciel est systématiquement associé à la peur. 80 % des Londoniens et 60 % des habitants de Chicago habitent actuellement dans une maison individuelle. Par ailleurs, lorsque les Qataris investissent en France, ils choisissent des immeubles haussmanniens, pas des tours à la Défense. A l'avenir, je suis convaincu que nous verrons émerger des gratte-ciel en friche, car la qualité de vie urbaine passe par les places et les lieux de promenades. ■



2



3



4

1. ACHEVÉE EN 2010, LA BURJ KHALIFA, À DUBAÏ, EST LA PLUS HAUTE TOUR DU MONDE. ELLE CULMINE À 828 M. LA KINGDOM TOWER DE DJEDDAH, DONT LA CONSTRUCTION A DÉBUTÉ, DEVRAIT CEPENDANT LUI RAVIR SON RECORD DANS DEUX ANS, AVEC 1001 M DE HAUT.
2. LES 88 ÉTAGES DE LA JIN MAO TOWER, À SHANGHAI, ONT UN CARACTÈRE SYMBOLIQUE EN CHINE, LE CHIFFRE 8 Y ÉTANT SYNONYME DE PROSPÉRITÉ ET D'ARGENT.
3. INAUGURÉE EN 2014 DANS LE QUARTIER D'AFFAIRES DE MOSCOU, L'ÉVOLUTION TOWER EST UNE TOUR DE BUREAUX DE 246 M.
4. SUR L'ARCHIPEL DES PALMIERS, À DUBAÏ, LA PALM TOWER SURPLOMBERA LE NAKHEEL MALL ET LA BAIE. LIVRAISON PRÉVUE EN 2018.

à rayonnement suprarégional, le tout entouré d'une cinquantaine d'autres tours de tailles et de fonctions différentes », explique Davide Padoa, CEO de l'agence d'architecture Design International.

Une clientèle ultrasélecte

Ainsi, au Moyen-Orient, la construction de gratte-ciel semble largement liée au développement touristique. Au cœur de l'archipel des palmiers, à Dubaï, une tour de quelque 240 m de haut surplombera bientôt la baie. Son nom : The Palm Tower. Au total, 52 étages destinés à accueillir 504 appartements et 290 chambres d'hôtel de grand standing. Avec cette nouvelle construction, il s'agit de donner au complexe balnéaire une nouvelle dimension : « La Palm Tower surplombera l'ensemble de l'archipel. Ce bâtiment offrira aux résidents une vue à 360 degrés », explique Aqil Kazim, Chief Commercial Officer chez Nakheel, promoteur en charge du projet, avant d'ajouter : « Dubaï est aujourd'hui une destination touristique très prisée par la clientèle internationale. Le cadre et les nombreux événements qui sont organisés chaque année attirent des voyageurs du monde entier. » Le projet est déjà en cours de commercialisation : « La proximité directe de la plage, les shopping centers et les cinémas sont autant d'éléments qui attirent la clientèle internationale. Aussi, nous n'avons aucune inquiétude quant au taux de remplissage », indique Aqil Kazim. Même son de cloche du côté de Design International : « Dans la région, le seuil de rentabilité d'un bâtiment est atteint à partir de deux tiers d'occupation. Tous nos développements réalisés sont actuellement entièrement occupés, probablement en raison du fait que nous développons nos projets ▶

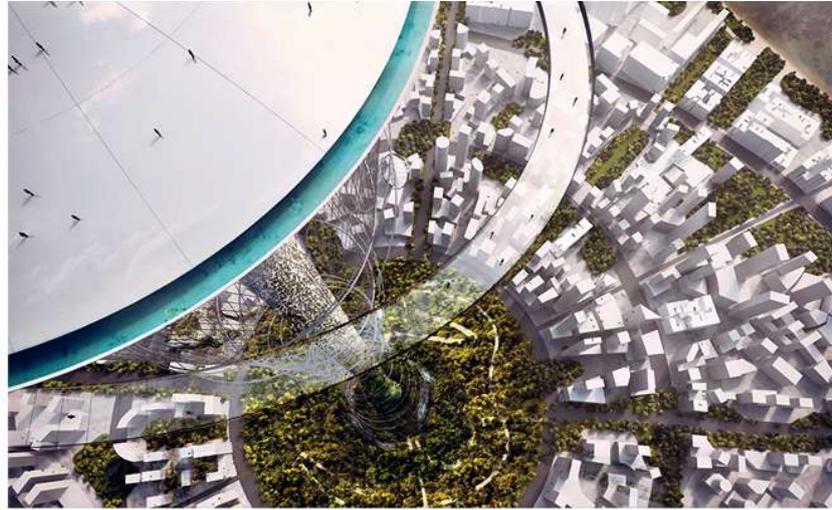
The Mile : pont d'observation à 1,6 km du sol

Non contents de dépasser le kilomètre à la verticale, les architectes planchent dorénavant sur des constructions dépassant un mile de hauteur, soit... 1,6 km à la verticale! A l'origine de cette folle ambition: le cabinet d'architecture Carlo Ratti Associati, venu présenter son projet au dernier Mipim, à Cannes, le rendez-vous incontournable pour tous les promoteurs.

«A cette hauteur, difficile pour l'heure d'envisager une tour accueillant bureaux ou logements. Nous avons donc choisi d'enlever toutes les fonctions des étages inférieurs pour ne conserver que l'étage le plus haut», explique Carlo Ratti, architecte ingénieur à la tête de l'agence.

En clair, une longue tige végétalisée surmontée d'un pont en verre, offrant une vue à 360 degrés sur la ville. «Le modèle de rentabilité de la tour fonctionne sur le même modèle que celui de la tour Eiffel: le prix d'entrée à l'étage supérieur permettant de rentabiliser l'ensemble de l'édifice.

La partie tige pourra, pour sa part, accueillir des activités de loisirs, par exemple un mur d'escalade», explique l'initiateur du projet. Pour l'heure, The Mile n'a pas encore trouvé de ville pour l'accueillir, mais son concepteur imagine très bien son invention trôner dans les parcs de New York, Tokyo ou encore Dubaï. Reste que les normes en vigueur, et notamment les limites nécessaires à la circulation des avions, ne permettent pas de faire entrer cette innovation dans un cadre urbain. Peu importe, son créateur croit en son projet et planche sur d'autres pistes, aidé de ses investisseurs: «Avec The Mile, nous suivons les traces de l'homme qui, de tout temps, a fait le rêve de toucher le ciel», explique Carlo Ratti. Affaire à suivre donc.



1

au cœur de grandes capitales mondiales. A mon sens, le succès d'un bâtiment repose sur une combinaison entre emplacement, design durable et innovant, et commercialisation en période de demande croissante. Lorsque toutes ces conditions sont remplies, il n'est pas rare que le bâtiment soit alors entièrement loué ou vendu sur plan», explique Davide Padoa. Dans le pays qui a lui-même vu naître les gratte-ciel, les constructions de tours répondent aujourd'hui encore à des demandes ultraspécifiques de minorités fortunés. «Il faut bien avoir à l'esprit que la rareté du foncier à Manhattan oblige à construire en hauteur. Aux Etats-Unis, l'acte de propriété se base sur les mètres cubes et non sur les mètres carrés», explique Thierry Paquot, philosophe de l'urbain. Pour l'heure, deux projets résidentiels animent New York: 432 Park Avenue et 56 Leonard Street sont d'ores et déjà en vente sur plan, à des prix atteignant eux aussi des sommets. Ailleurs dans le monde, des immeubles de grande hauteur fleurissent également. Des projets certes moins spectaculaires que ceux développés au Moyen-Orient, mais qui montrent tout autant la volonté de marquer l'espace par un bâtiment hors norme et hautement symbolique. A Moscou, le quartier des affaires a vu naître en 2014 l'Evolution Tower, une tour de bureaux «twistée» de 246 m de hauteur. «La conception de cette tour a nécessité d'importants efforts techniques. Nous voulions une tour twistée sur toute sa hauteur. Pour la création, les équipes se sont inspirées d'un couple en train de danser, afin de livrer



2

un bâtiment au sein duquel le business et la romance sont en parfaite harmonie», explique sans ironie Andrey A. Marinichev, directeur du développement de Snegiri, promoteur immobilier russe.

Des tours plus symboliques que jamais

Cependant, les chercheurs sont formels: il n'existe pas de corrélation réelle entre présence de tours de grande hauteur et développement économique. «Même si le lien entre attractivité économique et présence de gratte-ciel n'est pas avéré, dans l'imaginaire, ce type de bâtiments a toujours été perçu comme le signal de la prospérité économique», explique Maxime Huré, docteur en science politique, en charge du projet ANR: Skyline Paris, Lyon et Londres, à l'université de Lyon-II, en partenariat avec l'Ecole des ingénieurs de la ville de Paris. «Un aspect symbolique encore plus affirmé en Chine, jusque dans la conception du bâtiment. Ainsi, si la Jin Mao Tower (420 m, 1998), à Shanghai, compte 88 étages, c'est ▶

1. LE VERTIGINEUX PROJET THE MILE EST UNE LONGUE TIGE VÉGÉTALISÉE, SURMONTÉE D'UNE PASSERELLE EN VERRE CIRCULAIRE. CETTE CONSTRUCTION HAUTE DE 1 MILE, SOIT 1,6 KM, CONÇUE PAR LE CABINET D'ARCHITECTURE CARLO RATTI ASSOCIATI, N'A POUR L'HEURE PAS TROUVÉ DE VILLE POUR L'ACCUEILLIR.
2. LE PROJET CONTROVERSÉ, ET CEPENDANT TANT ATTENDU, DE LA TOUR TRIANGLE, QUI DEVAIT VOIR LE JOUR AU PARC DES EXPOSITIONS, DANS LE SUD DE PARIS, SE TROUVE AUJOURD'HUI AU POINT MORT.
3. LES TOURS ASYMÉTRIQUES DUO, IMAGINÉES PAR JEAN NOUVEL POUR LA CAPITALE FRANÇAISE, ONT OBTENU LEUR PERMIS DE CONSTRUIRE.
4. ET 5. LA SHANGHAI TOWER A REÇU LE PEOPLE'S CHOICE AWARD AU MIPIM 2016, UN PRIX DÉCERNÉ PAR LES INTERNAUTES. LIVRÉE EN 2015, CETTE TOUR EST, AVEC SES 632 M, L'UNE DES PLUS HAUTES D'ASIE.

Le choix des Mipim Awards 2016

A l'occasion du Mipim, salon international des professionnels de l'immobilier, les Mipim Awards récompensent chaque année les meilleurs projets du secteur. Pour l'édition 2016, qui s'est tenue le 17 mars au palais des Festivals, à Cannes, 12 lauréats se sont vu décerner un prix par un jury composé d'internautes, de visiteurs du salon et d'experts du secteur. Deux projets ont particulièrement retenu notre attention : la Shanghai Tower, s'est vu remettre le People's Choice Award, un prix décerné par les internautes. Cette tour, livrée en 2015, culmine à 632 m et accueille espaces de bureaux et hôtels. Elle est, à ce jour, l'une des plus hautes tours d'Asie. La tour Duo-Paris a par ailleurs reçu le prix du Best Futura Mega Project, une distinction attribuée par le jury d'experts et les visiteurs du salon qui met la lumière sur un projet à venir. Ce projet imaginé par l'architecte Jean Nouvel pour le promoteur Ivanhoé Cambridge est un ensemble de deux tours asymétriques (180 et 122 m de hauteur) destinées à accueillir bureaux, commerces, restaurants, hôtel et auditorium, localisé dans le 13^e arrondissement de Paris.

Un business tenu par une poignée de promoteurs spécialisés

Ils sont en réalité un très petit nombre d'acteurs dans le monde à opérer dans la construction de gratte-ciel. Au Moyen-Orient, c'est la signature du promoteur de Dubaï, Emaar Properties, que l'on retrouve souvent derrière les tours : Burj Khalifa (828 m), mais aussi Marina Pinnacle (280 m, 2011), ou encore The Address (302 m, 2008). Le promoteur a actuellement 8 tours en projet dans la zone. En Arabie saoudite, Saudi Binladin Group (SBG) est également un promoteur actif qui compte parmi ses réalisations la Makkah Clock Royal Tower, à La Mecque (601 m). En Asie, Shanghai Tower Construction & Development a signé la réalisation de la Shanghai Tower (632 m). Par ailleurs, à Taipei, Tapei Financial Center Corporation a imaginé Taipei 101, un édifice culminant à 509 m qui, au moment de sa construction, en 2004, était considéré comme la plus haute tour du monde, dépassant les 500 m. Enfin, aux Etats-Unis, les noms de CIM Group, Macklowe Properties (432 Park Avenue, New York), d'Alexico Group et de Hines (56 Leonard Street) reviennent souvent.

PHOTOS : SHANGHAI TOWER - DR



3



4



5

parce que le chiffre 8 est un symbole de prospérité et d'argent », explique la chercheuse Clarisse Didelon, dans son étude intitulée : *Une course vers le ciel. Mondialisation et diffusion spatio-temporelle des gratte-ciel.*

Numérisation vs verticalité

L'aspect iconique d'un gratte-ciel apparaît donc déterminant, quitte à passer outre les réticences des riverains. Ainsi, à Londres, The Shard a d'abord été accueilli avec distance, avant de devenir un emblème de la ville. Livrée en 2012, cette tour réalisée par Renzo Piano est à ce jour la plus haute tour habitable d'Europe occidentale, culminant à 309 m. Pour Julian Cross, directeur du cabinet d'architecture KPF : « Dans le paysage londonien, les tours de grande hauteur font sens. Grâce aux réseaux de transport très développés, les différentes tours sont connectées entre elles et offrent aux occupants une mixité d'usage permettant de rassembler diverses fonctions au sein d'un même espace. » A Paris, c'est la tour Triangle qui agite aujourd'hui l'opinion. Le chantier, qui aurait dû débiter en 2014, est aujourd'hui à l'arrêt. Du côté d'Unibail-Rodamco, le spécialiste de l'immobilier commercial en charge du projet, rien ne filtre. Certaines sources proches du dossier évoquent même une possible marche arrière liée à une prise de conscience : malgré son fort symbolisme, la pertinence de la tour de grande hauteur est aujourd'hui largement remise en question. Numérisation oblige, la ville se pratique aujourd'hui en réseaux. Les usages changent et le modèle du centre décisionnel concentré et dense de la tour de bureaux est désormais questionné. « En 2009, nous avons quitté la tour Descartes, à la Défense, pour opter pour un modèle de campus, plus en harmonie avec nos usages actuels », explique Philippe Martin, directeur immobilier d'IBM France qui insiste sur les notions d'*agile workspace* et de collaboration. Ailleurs dans le monde, les Gafa (Google, Amazon, Facebook ou Apple) ont eux aussi opté pour des organisations en réseaux, avec des centres de décision souvent situés à proximité de campus universitaires, loin de la traditionnelle tour de bureaux, aussi symbolique soit-elle. « Malgré le développement du télétravail, on reste dans une logique de construction en hauteur. Il est pourtant essentiel de se demander quelle sera la tour de demain dès à présent ! » conclut Thierry Paquet. ■